

# 제도 도시설계의 기능과 역할 재정립 방향 연구

장경철\*

## <目 次>

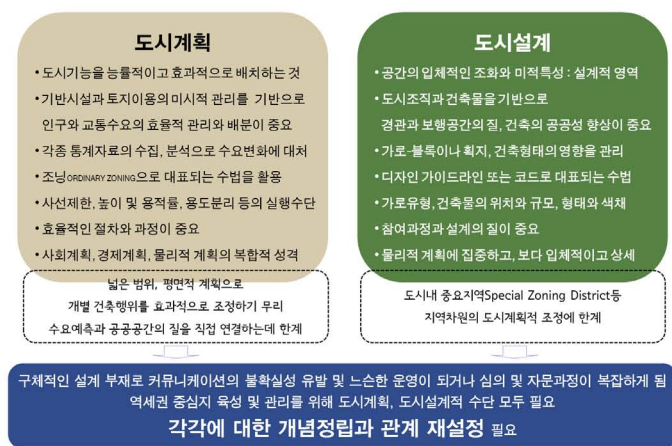
- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| I. 서론                | IV. 사례연구 결과                |
| II. 이론연구             | 1. 실현성과 분석                 |
| 1. 제도 도시설계의 역사적 변화양상 | 2. 계획내용과 개발특성 비교           |
| 2. 기존 연구동향 분석        | V. 제도 도시설계 재정립을 위한 방향 및 전략 |
| III. 연구 방법           | 1. 운용체계별 개선방향              |
| 1. 분석의 틀             | 2. 기능과 역할 재정립을 위한 전략       |
| 2. 대상지 선정            | VI. 결론                     |

## I. 서론

도시설계(Urban design)이라는 용어가 공식적으로 사용된 지 반(半) 세기 이상이 지났다. 한국에서 도시설계를 제도화하여 운용해온지도 벌써, 사람으로 치면 한 세대, 30년이라는 적지 않은 시간이 지났다. 그 기간 동안, 한국의 제도 도시설계는 대내외적 여건 변화에 대응하여 그 기능과 역할에서 많은 변화를 겪어왔다. 그러한 변화는 최초 제도화 당시의 기능과 역할에 대한 합의가 충분치 못했기 때문에, 다양한 관점들 속에서 나름대로 제도로써 정착하기 위해 노력해 온 과정으로 해석할 수도 있을 것이다.

그러한 변화 가운데 가장 큰 것은 역시 도시‘설계(design)’와 상생‘계획(planning)’을 통합한 지구단위‘계획’의 도입이라고 할 수 있을 것이다. 지구단위계획의 도입은 제도 도시설계의 대상과 과제를 확대시킨 측면도 있지만, 어찌보면 그 위상과 역할을 도시계획의 구체화로 한정하는 결정적인 계기가 되었다고도 할 수 있다. 어찌 됐던, 현재 한국의 제도 도시설계를 대표하는 지구단위계획은 사실 도시설계라기보다는 도시계획에 가까운 것 같다. 이로 인해, 특정

\* 인토엔지니어링 전략기획본부 소장 / 중앙대학교 도시공학과 겸임교수



〈그림 1〉 도시계획과 도시설계의 구별과 역할분담 필요성

는 매뉴얼에 따라 누구나 작성할 수 있는 기술적 과정과 용도지역 상층 수단으로만 인식되고 있으며 실제로 지금까지는 그렇게 활용되어온 것도 주지의 사실이다.

이제는 30년 동안 축적된 제도 도시설계의 충분한 운용경험과 교훈을 바탕으로, 다가오는 30년을 바라보며 제도 도시설계의 기능과 역할에 대한 고민이 필요한 시점이다. 특히 10년을 주기로 커다란 변화를 만들어왔던 제도 도시설계의 역사를 되짚어 볼 때, 지구단위계획 도입 10년이 흐른 시점에서 그 성과와 문제점에 대한 객관적 분석과 재정립 방안 연구의 필요성은 당연한 것으로 보이기까지 한다. 이와 같은 중대한 전환점을 맞아, 이 연구는 지금까지 주로 수행되어 왔던 지구단위계획 지침상의 문제점을 적시하고 개선방안을 제안하는 차원을 넘어 서서, 제도 도시설계가 구현하고자 하는 본질적인 도시설계 내용을 토대로 하여, 현재의 운용 체계를 정확히 분석하고 그에 따른 문제점을 추출하여 재정립을 위한 접근방향 및 전략을 제안하는 것을 목적으로 한다.

## II. 이론 연구

### 1. 제도 도시설계의 역사적 변화양상

한국에서 제도 도시설계에 있어서 커다란 흐름의 전환은 10년을 주기로 한 번씩 있어왔던 것 같다. 구체적으로 1980년의 도시설계 제도 도입이라는 첫 번째 전환기 이후 도시설계는 무엇이며 어떤 일을 할 수 있는가, 또 어떻게 작성되어야 할 것인가에 대한 활발한 논의가 전개되었던 시기와 1991년의 상세계획 도입이라는 두 번째 전환기 이후 개별 제도 운영실태와 구체적인 문제점, 그리고 제도 개선방안을 둘러싸고 논의가 진행된 시기, 그리고 2000년대 지구단위계획 제도 통합 도입이라는 세 번째 전환기와 이후 지구단위계획 운용시기가 그

한 장소의 구체적 설계를 통해 지역의 환경을 멋지게 바꿔보자는 당초 도입 취지는 시간이 흐를수록 잊혀져 갔고 역세권 등을 체계적으로 관리하자는 다른 측면의 선한 의도 또한 서서히 희석되어 갔다. 그 결과, 도심부 등 특정지역, 재개발사업, 주거단지와 신도시 등 다양한 범주와 내용을 통해 작동했던 초기 제도 도시설계가 이제

것이다. 지난 1980년에 도시설계가 처음으로 입법화되면서 시행되었던 “도시설계 제도”의 실무와 관행은 한국의 제도 도시설계에 대하여 많은 사람들 사이에서 잘못된 인식과 심한 불신감을 심어놓았다. 또한, 이를 개선하고자 도입되었던 상세계획 제도도 이러한 관행을 반복적으로 시행하면서 이러한 불신의 골은 더욱 더 깊어지게 되었다.<sup>1)</sup> 일례로 1990년대 중반을 전후로 하여 불과 몇 년 사이에 서울시에만 100여 곳의 상세계획구역 또는 도시설계지구가 지정되었다. 이와 함께 서울시는 상세계획수립지침을 공포하여 이들 지역에서의 용도지역 변경과 용적률 증가를 최대한 억제하려고 노력하였다. 상위 도시관리계획에서 해결할 문제를 지역의 미시적 문제를 해결하기 위한 제도 도시설계에 위임한 것이었다. 결과적으로 몇 가지 산술적인 공식에 의해 용도지역 변경 및 용적률의 상향조정 범위가 정해졌고, 용도지역이 변경되고 용적률이 높아진 대가로 토지소유자들은 인접한 필지의 토지소유자와 함께 개발해야 하는 부담과 서울시가 정한 기준 이상으로 도로와 공원 등의 공공시설을 확보하기 위해 건축선 후퇴 등의 규제를 감내해야 했다. 이제는 제도 도시설계를 왜 도입하였는지에 대한 고민보다는 토지소유주들에게 얼마나 주고 얼마나 받아올 것인가가 상세계획과 도시설계의 중요한 이슈가 되었고, 이를 둘러싼 서울시와 자치구, 서울시와 주민간의 줄다리기가 계속되었다. 지구단위계획으로 통합되는 순간까지도 이러한 줄다리기는 쉽게 끝이 나지 않았다.

결과적으로, 지난 30년 동안 한국 제도 도시설계는 지역 환경을 멋지게 바꿔보자는 당초의 선한 의도는 소홀히 하여 왔고, 지극히 기술적, 형식적으로 운용되어 왔다고 할 수 있다. 더불어, 지난 30여 년 동안 도시설계 교육도 제대로 정립되지 못한 도시설계 실무에 대하여 비판적 안목을 가져왔고, 이러한 상황 속에서 도시설계의 개념과 이론이 한국의 제도 도시설계 속에서 올바르게 정립되지 못하였던 것이 주지의 사실이다.

이에, 지구단위계획을 운용한 지 10년이 흐른 지금, 또다시 제도 도시설계의 모습으로서 지구단위계획이 안고 있는 여러 가지 문제점에 대한 비판이 있어왔고, 새로운 제도 도시설계의 방향에 대한 조심스러운 제안이 시작되고 또 필요한 것은 역사적인 경험으로 볼 때, 당연한 것으로 보이기까지 한다. 현행 제도 도시설계가 문제가 있다면 새로운 제도 도시설계 접근방법을 위해 시도할 수 있는 방향들에 대한 고민이 필요하고 제도 도시설계가 구현하고자 하는 본질적인 도시설계 내용을 되짚어보는 것도 필요하다.

따라서, 지금은 도시설계에 대한 최근의 제도적 개선을 바탕으로 앞으로의 도시설계 발전을 위하여, 지난 30년 동안 시행되어 왔던 도시설계의 관행과 이것에 대한 개선방향에 대하여 면밀하게 살펴보고 정리할 때인 것 같다. 따라서 이 연구에서는 이러한 배경을 바탕으로 그 동안 시행되어 왔던 한국의 제도 도시설계인 지구단위계획의 운영 체계와 실태를 살펴보고, 앞으로 제도 도시설계에 대한 시사점을 얻도록 한다.

---

1) 김기호(2000), 전게서.

도입	도시내 특정 장소에 대한 <b>디자인</b> 도시계획의 적극적 조정 <b>Special Zoning</b>	• 김기호(1981, 1984)
2가지 의미	디자인적인 측면과 제도적인 측면으로 구분 도시계획의 구체화(하위개념) 단계 필요성 제기	• 강병기(1982) • 양윤재(1984), 최병선(1984)
1983	도시설계 제도화 완성 : <b>도시설계의 작성기준에 관한 규정</b> (건설부 훈령) • 잠실지구 (강홍빈, 황기원, 양윤재, 정양희), 도심부 (강병기, 최중현, 이학동), 고덕, 개포 택지개발지구	
1984	<b>도시설계 연구회</b> 발족 : 강홍빈(간사), 김광중(서기), 김기호 등 19명	
1985	1기 도시설계 프로젝트 시작 : 간선가로변 11개 지구 • 제도 도입시기로 계몽적 도시설계 : 학계주도로 다양한 실험 • 88올림픽 위한 신시가지 및 신도시개발, 민간획지 단위 관리로 공공영역 저조	
개념과 위상의 분화	설계적 역할 축소 (전문 UD, 제도 도시설계, 법적 도시설계로 구분) 도시개발 통제수단 vs. 지나친 중복규제 논란	• 변영진(1987) 등
1988	도시설계 제도의 정착 : 건축법 시행령 13조의 2 신설 - <b>도시설계구역내의 적용의 완화</b> • 1990 : 건축법 시행령 개정과 서울시 건축조례에 도시설계 관련조항 신설	
1991	2기 도시설계 프로젝트 시작 : 16개 지구 • 제도 심화시기로 규제적 도시설계 : 행정주도로 본격적인 제도시행 • 시행착오 : 획일성(공동개발 남용), 도시계획적 한계와 기법개발의 소홀	
1991	도시설계 제도의 확산 : 도시설계지구가 도시계획법상의 지구로 승격, 완화규정 대폭 확대 • 도시설계를 건축법상 하나의 장으로 체계화 • 1992, 건축법 시행령 도시설계에 대한 세부사항 규정 • 1993, 도시설계 관련 용어 정의 및 도시설계 규제도면의 표시기호 등을 규정	
1992	<b>서울시정개발연구원</b> 설립 : 도시계획부를 중심으로 제도연구와 실행방법론 연구	
도시계획의 하위체계	도시설계 연구 초점이 건축법과 도시계획법 어디에 둘 것인가에 집중 분야와 제도 자체의 발전적 논의 부족	
1992	<b>상세계획 제도의 도입</b> : 도시계획법 제20조의 3	
1990년대	<b>상세계획(72개)구역과 도시설계(87개)지구의 병립</b> • 행정주도 실무(도시계획 엔지니어링)계 수행 : 규범적, 용도지역 상응의 수단 • 제도 확산시기 : 지자체주도, 역세권설계/지구중심설계/특화거리조성	
1998	<b>서울대학교 도시설계 협동과정의 설치</b>	
	제도 도시설계의 해체와 새로운 접근 주장	• 김기호(1992, 1998)
기술적 측면에 치중	도시설계 연구저변의 확대 도시계획의 구체화 측면 강조 : 규제적 기법에 대한 연구	• 구자훈(1993), 이희정(1997) • 안건희(1998) / 송영섭(1998)
지구단위계획	<b>한국도시설계학회의 설립</b> 실무교육, 세미나 : 작성기준 및 세부 운영방안 관련 도시계획의 구체화 수단이라는 한계내에서 연구	• 윤혁경(2000) • 손세관, 양윤재(2002) • 구자훈(2002), 이희정(2003)
2000	<b>국토법 제정 : 지구단위계획으로 통합</b> (건축법내 도시설계 삭제)	
2000년대	현재 서울시에만 230개 구역 운영 중 • 중심지 관리의 주요수법으로 정착 • 민간주도의 과도한 개발 vs. 실천성 부재로 인한 중심지 활력의 정체	
개념 재정립 위한 노력	위상과 개념을 정립하기 위한 노력 디자인이라는 측면, 특성화, 실현화 기법 강화 등 주장 • 가치전환의 필요, 주민참여, 장소설계형 도시설계 • 뉴욕 등 미국 도시를 중심으로 조닝의 유연화, 또는 조닝과 차별화하는 스마트코드 등 도입 시도	• 김도년(2002), 배용규(2007) • 임희재(2006, 2010)

〈그림 2〉 제도 도시설계의 도입과 정착과정

## 2. 기존 연구동향 분석

〈표 1〉 관련 연구자별 지구단위계획 작성 및 운용상의 문제점 종합

구분	윤혁경 (2001)	이범현 (2002)	김기호 (2005)	배웅규 외 (2005)	이희정 (2002)	이희정 (2005)	이희정 외 (2006)	이희정 (2006)	임희지 (2007)	비고
행정구역별 분리지정				●					●	구역 지정
동시다발지정	●	●						●	●	
도시계획 구체화						●	●			계획 목표
업조닝 수단	●	●		●	●	●		●	●	
장기비전부재			●						●	계획 내용
지역특성 미반영		●		●	●	●	●	●	●	
계획요소 한정					●		●			
용적률 남용 등 지침 불합리	●		●	●	●			●	●	
실행계획 부재				●		●			●	실행 수단 및 방법
실행성부족	●			●		●		●	●	
공공공간 조성효과 부족				●						
공공리더십 부족	●		●				●			주체
심의, 운영				●					●	
주민참여소홀	●			●		●				

〈표 2〉 관련 연구자별 지구단위계획 실효성 개선방안 종합

구분	정철모 (2000)	윤혁경 (2001)	양윤재 (2001)	문홍길 (2001)	이희정 (2002)	김광중외 (2003)	이원근외 (2004)	이희정 (2005)	김영하외 (2005)	배웅규외 (2005)	하태진 (2005)	이희정외 (2006)	최병진 (2008)	비고
구역유형화					●			●	●			●		구역 지정
-														목표
구역특성반영	●		●	●		●	●	●	●					계획 내용
도시계획- 건축이원화		●	●		●	●		●						
Special zoning			●	●										
지침의 합리성 구체성						●				●		●		
인센티브 차별화		●					●		●				●	실행 수단 및 방법
인센티브실효	●									●			●	
사업기법연계			●	●	●			●		●	●			
재정프로그램	●													
전문인력확충	●									●		●		주체
전문가참여					●									
심의제도개선			●							●				
주민참여 확대	●				●			●		●				

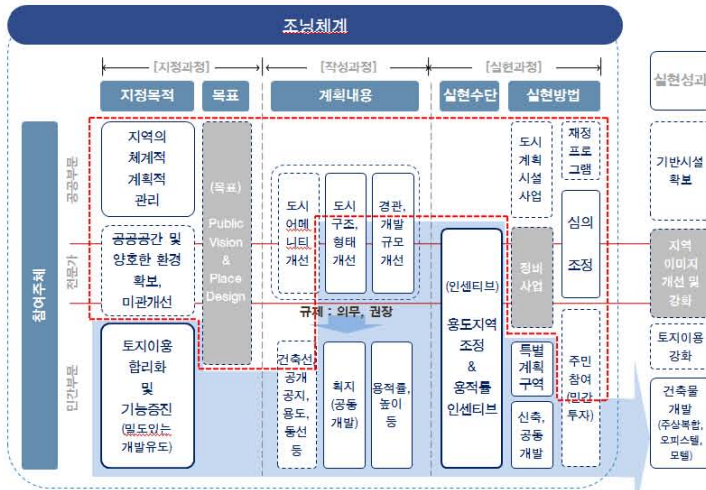
### III. 연구 방법

#### 1. 분석의 틀

다음으로 분석의 틀을 설정하였다. 우선적으로 작동과정(구역지정 및 계획목표 수립과정, 목표 달성을 위한 계획내용 작성과정, 계획 실현을 위한 수단 마련 및 실현과정)과 참여주체를 축으로 하는 매트릭스를 통해 현행 지구단위계획의 운용체계<sup>2)</sup>를 분석하였다. 우선, 제2장의 이론연구를 토대로, 현재 지구단위계획은 조닝체계의 틀 내에서 이를 넘어서거나 대체하기 보다는 구체화하는 수단으로 운용되고 있다는 사실을 전제로 하여 출발하였다. 다음으로, 지구단위계획의 기존 연구내용을 종합한 결과, 각각의 내용들은 크게 구역지정, 계획목표, 계획내용, 실현수단, 실현방법, 주체로 구분될 수 있음을 알 수 있었다.

이것은 곧 지구단위계획이 작동하는 과정에 따른 순서로 배치될 수 있는데, 이렇게 구분하는 것이 실제 운용체계를 이해하기에도 가장 명확할 것으로 생각된다. 따라서, 이 항목들을 중심으로 제도 자체의 작동과정과 그 과정에서 제도를 운영하는 주체라는 커다란 두 개의 축을 설정하였다. 첫 번째 작동과정에 관련된 축은 구역의 지정과 계획목표의 수립과정에 관련된 ‘지정단계’, 설정된 목표를 달성하기 위한 구체적인 내용작성에 관련된 ‘작성단계’, 계획이

실현되는 과정과 이에 대한 지원 및 사업화, 그리고 결과물에 관련된 ‘실현단계’로 구분하였다. 두 번째로 제도를 운영하는 참여주체 축은 지구단위계획의 작성과 운영에 관여하는 모든 주체인 공공부문, 전문가, 민간부문으로 구분하였다.

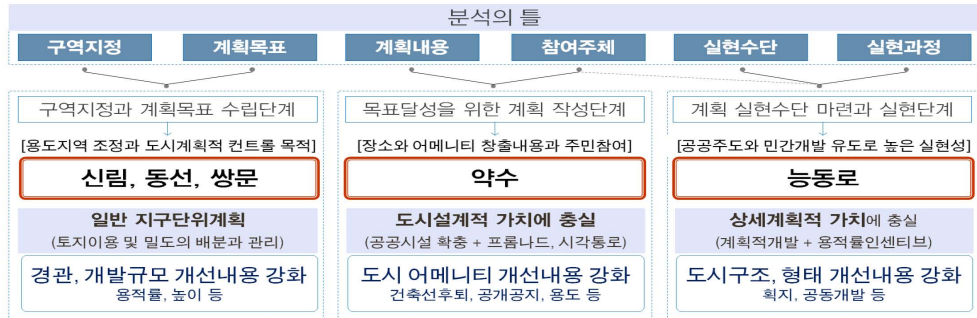


〈그림 3〉 현행 지구단위계획의 운용체계(음영은 실제로 주요하게 작동되는 체계)

- 2) ‘운용체계(Operative mechanism)’란 전체적인 운영과정에서 각각 요소들의 기능과 상호간의 작동시스템을 뜻한다. 그러므로 운용체계의 개념은 어느 한 부분의 문제가 전체의 문제를 만들어낼 수도 있음을 전제로 하고 있다. 따라서, 일견 지구단위계획이 쉽게 이해하기 힘들고 복잡한 작동과정과 다양한 주체들을 가지고 있는 것처럼 보이지만(어느 정도는 의도된 바인 것 같지만), 지구단위계획의 운용체계를 정리한다면 보다 쉽게 지구단위계획을 한계에 대하여 연구할 수 있을 것이다.

## 2. 대상지 선정

운용체계상 3단계의 작동과정과 연계하여 5곳의 분석사례를 선정하였다. 구역지정 및 계획 목표 수립과정과 관련하여 최악의 상황을 방지하는 도시계획적 컨트롤을 목표로 하는 구역 유형을 대표하는 신림, 동선, 쌍문, 계획내용 작성과정과 관련하여 특별한 장소와 도시 어메니티를 창출하려는 내용 중심의 구역 유형을 대표하는 약수, 실현수단 마련 및 실현과정과 관련하여 민간개발을 유도하는 구역 유형을 대표하는 능동로를 선정하였다.



※ 비교사례: 연신내, 남부터미널

〈그림 4〉 분석사례 선정 결과

〈표 3〉 대상지 기초현황 종합

구분		제1유형			제2유형	제3유형	실현성과 비교대상지	
구역명		신림	동선	쌍문	약수	능동로	연신내	남부터미널
구역형상								
용도	최상	일반상업	일반상업	일반상업	준주거	일반상업	일반상업	일반상업
지역	차상	준주거	준주거	준주거	제3종	준주거	준주거	준주거
제도	항목	도시설계	도시설계	도시설계	상세계획	상세계획	상세계획	-
도시	결정시기	1998.05	1998.12	1998.11	2001.12	2002.05	2002.07	-
설계	조닝조정	1up	2up	2up	1up	-	1up	-
필지면적		343,635	189,480	81,570	113,530	100,067	151,450	168,380
FAR		3.11	2.88	2.65	2.72	3.45	2.54	3.56
건축연도	2001이후	0.14	0.18	0.21	0.16	0.25	0.12	
	1970이전	0.01	0.13	0.01	0.14	-	0.10	
평균공시지가		2,560,170	3,160,044	2,294,329	2,251,261	3,299,411	2,842,381	
지하철	이용객수	75,507	32,884	34,915	36,285	65,740	40,333	
	역명	신림	성신여대	쌍문	약수	전대입구	연신내	남부터미널
도로	도로명	남부순환로	동소문로	도봉로	동호로	구의로	통일로	남부순환로
	폭원	50	30	30	32	35	25	50

#### IV. 사례연구 결과

##### 1. 실현성과 분석

첫 번째로 토지이용 측면의 실현성과를 분석하였다.

그 결과, 실제 토지이용은 계획결정된 용도지역과 크게 차이가 나는 것으로 파악되었다. 신림과 같은 경우는 과도하게 준주거지역이 지정된 나머지 실제로는 주거비율이 30%에 가깝고 능동로의 경우에는 50%가 넘는다. 반대로, 연신내는 부족한 상업용도를 충족할 수 있는 토지를 찾아서 준주거지역 외곽 제3종일반주거지역으로 상업용도가 확산되는 결과를 가져왔음을 확인할 수 있었다.

이와 더불어, 실제 상업중심지의 특성과 직접 관련된 상업용도, 업무용도, 복합근린지원 용도만을 합산한 면적을 기준으로 각각의 중심지는 다음 표와 같은 4개의 그룹으로 나누어짐을 알 수 있었다. 신림과 더불어 수유, 봉천, 천호, 망우, 신정, 그리고 능동로 등과 같은 180,000㎡ 내외 그룹, 동선, 연신내와 같은 80,000㎡ 내외 그룹, 구의, 군자, 불광, 그리고 약수 등 60,000㎡ 내외 그룹, 쌍문과 더불어 신정네거리, 묵동, 면목, 신월 등 40,000㎡ 내외 그룹이 그들이다. 중요한 것은 이러한 특성이 지구단위계획 내용과는 큰 관계없이 유지되거나 이러한 특성으로 토지이용이 수렴되어가는 양상을 보이고 있다는 것이다. 따라서, 지구단위계획 수립 시 용도지역 조정 등과 같은 항목의 경우에는 이와 같은 토지이용 특성을 고려하여 계

〈표 4〉 획지면적 기준 토지이용 비율

구분	상업	업무	복합근린지원	소계 (상업+업무+근린)	주거
신림	52.7% (136,924.4)	4.9% (12,785.9)	15.7% (40,817.0)	73.3% <b>190,526㎡</b>	26.2% (68,161.4)
능동로	42.7% (126,859.1)	4.4% (13,057.2)	20.3% (60,201.0)	67.4% <b>200,117㎡</b>	32.6% (96,976.4)
수유	56.1% (125,690.1)	3.7% (8,389.6)	12.2% (27,398.3)	72.0% <b>161,477㎡</b>	27.9% (62,514.8)
남부터미널	70.8% (118,218.3)	14.5% (24,139.2)	14.7% (24,548.4)	100.0% <b>166,906㎡</b>	-
동선	68.5% (65,558.7)	4.2% (4,062.3)	17.7% (16,971.1)	86.4% <b>86,591㎡</b>	9.6% (9,159.4)
연신내	61.7% (42,764.7)	9.0% (6,215.6)	5.2% (3,581.7)	75.9% <b>64,560㎡ + 구역 외</b>	24.2% (16,775.2)
약수	26.7% (28,486.0)	8.2% (8,699.6)	28.0% (29,887.0)	62.9% <b>67,072㎡</b>	37.1% (39,575.2)
구의	48.0% (41,034.6)	14.3% (12,231.6)	12.8% (10,940.0)	75.1% <b>64,205㎡</b>	24.9% (21,268.0)
양재	67.8	17.2	7.4	<b>42,400㎡</b>	7.6
쌍문	53.0	1.5	14.9	<b>40,485㎡</b>	30.5



〈표 5〉 구역별 신축 및 공동개발 현황

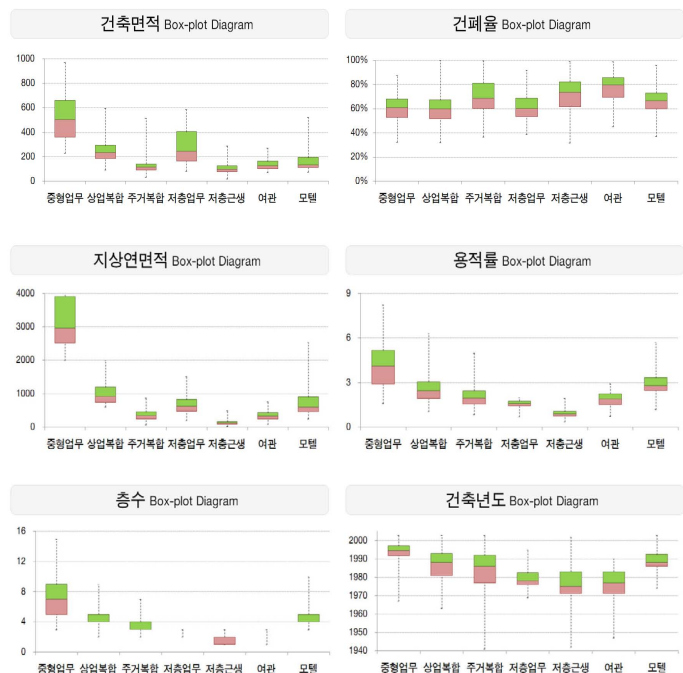
대상지	계획결정	전체 상업용도 건축물	결정 이후 신축건축물 수	신축 중 공동개발
신림	1998. 05	666개	101개	9개
동선	1998. 12	302개	15개	6개
쌍문	1998. 11	116개	5개	-
약수	2001. 12	437개	20개	-
능동로	2002. 04	437개	특별계획구역만 8개	-
연신내	2002. 07	159개	9개	1개
남부터미널	해당없음	179개	26개	4개

확할 필요가 있음을 알 수 있었다.

두 번째로 건축물의 신축현황을 분석하였다.

그 결과, 기본적으로 계획결정 이후 신축비율이 높지 않은데다, 대부분 주거용도로 개발이 이루어지고 있었다. 상업용도 신축 건축물은 대형획지의 경우 대부분 주상복합이 개발되었고, 소형획지의 경우는 모델과 소형 오피스텔이 대부분을 차지해서, 계획의도대로 역세권 중심지의 특성을 강화하는데 기여하지 못하고 있었다. 지구단위계획의 실현을 민간부문 신축에 대부분 의존하고 있는 현실에서, 이와 같은 10% 내외의 신축비율은 지구단위계획의 내용이 실제로 성취되지 못했음을 대변하고 있다. 아이러니 하게도, 지구단위계획이 구역 내의 개발행위를 제한(특별계획구역을 제외하고는)하여 모델, 고밀 주거복합 건축물 등이 구역 내에 밀집하지 않도록 하였다는 것이 중요한 역할이 되었다.

이와 같은 결과를 나타내는 이유를 찾아보기 위해 역세권 지구단위계획 구역 내의 상업용도 건축물을 그룹화하고 그 현황을 상세하게 비교하였다. 그 결과 구역 내 상업용도 건축물은 대형 주상복합과 대형 상업복합, 그



〈그림 5〉 역세권 지구단위계획 구역 내 건축물 그룹별 특성

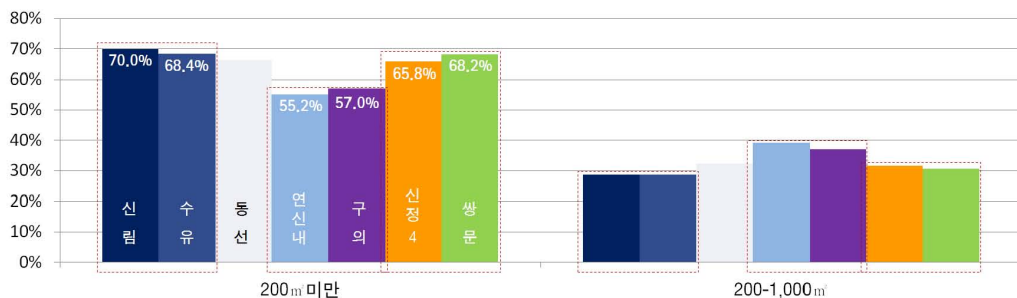
리고 오피스텔을 제외하면 중형업무, 상업복합, 주거복합, 저층업무, 저층근생, 여관, 모텔이라는 7개의 그룹으로 분류할 수 있었다. 각 그룹은 건축면적과 건폐율, 지상연면적과 용적률, 층수와 건축년도에서 의미있는 동질성을 가지고 있음을 알 수 있었다. 즉, 중심지에서는 토지이용과 마찬가지로 건축물의 형태와 밀도도 그룹별로 일정한 범위로 수렴되어가는 양상을 확인할 수 있었다. 따라서, 지구단위계획을 수립할 경우 특히 건축물의 개발규모, 용도 및 형태와 관련된 지침을 작성할 경우에는 이와 같은 현황을 반영하여 계획할 필요가 있음을 알 수 있었다.

세 번째로, 결과적인 기반시설 확보 현황을 분석하였다. 도로와 공공공지 모두 대상지 전체적으로 각각 평균 1% 내외의 면적을 차지하여 확보율 자체가 극히 미미함을 알 수 있었다.

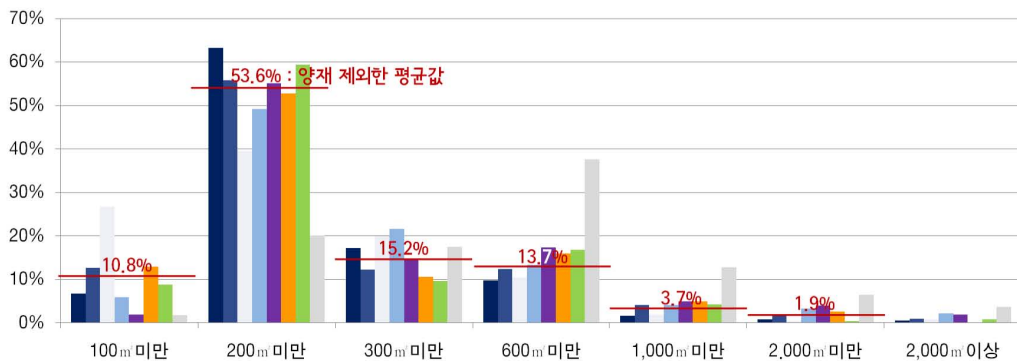
## 2. 계획내용과 개발특성 비교

첫 번째로, 획지계획 내용과 실제 획지면적을 비교하였다.

획지계획은 점도여건에 따라 일률적인 기준을 적용하고 있음을 확인할 수 있었다. 이와 같은 지침은 당초에 실제로 지역 내에서는 점도여건과 획지의 규모는 서로 관계없이 개발이 발생하고 있음을 감안할 때 실효성이 크지 않는 지침이 될 가능성이 크다. 더구나 그 규모에



〈그림 6〉 상업용도 획지면적 분포비율



〈그림 7〉 구역별 획지규모 배분 현황

있어서도 이면부 최소 500㎡에서 대로변 1,000~2,000㎡, 가각부는 3,000㎡까지 허용하고 있는데, 이것은 신도시 계획시 획지분할 기준과 거의 같은 수준으로 상당히 큰 편이다. 이와 같은 지침에 대응한 개발특성은 200㎡ 미만의 획지비율이 최소 55% 이상인 것으로 나타났다. 획지평균면적은 220~270㎡에 불과한 것으로 나타났다.

필지가 아닌 최종적인 개발이 완료된 획지를 기준으로 할 때에도 평균면적이 300㎡가 안 되는 것이다. 획지규모는 주로 1,000~3,000㎡로 계획하였지만 실제 구역 내 획지규모는 평균 200~250㎡, 합필개발된 획지의 평균도 450~600㎡에 지나지 않음을 알 수 있었다. 약수의 경우에는 다른 구역과 달리 소형 상업건축물 신축이 많은 것이 보다 현실적인 90~200㎡ 권장(600㎡규제) 지침과 관계가 없지 않을 것이다. 이와 같은 현황을 감안할 때, 기존 지구단위계획의 지침에서 제시하는 획지규모는 실질적으로 건축을 가이드 할 수 없음을 알 수 있었다.

두 번째로, 밀도계획과 실제 개발용적률을 비교하였다.

용적률도 대부분 기준은 400~500%, 허용은 500~800%로 계획하였지만, 실제 구역내 건축물의 평균 용적률은 250% 내외 이고, 중심지 형성에 기여하는 상업, 업무 주용도 건축물의 용적률도 400%를 넘는 경우는 거의 없는 것으로 분석되었다. 최고높이도 10층 이상으로 계획되지만 중형업무, 호텔을 제외하고 5층 이상 건축물도 구역 내에 거의 없는 것으로 나타났다. 또한, 최종적인 공개공지, 도로확보비율도 2% 미만으로 나타났고 내부 공공공간 등 특징적이고 매력있는 공간이 눈에 띄지 않았는데, 건축선 후퇴와 건축물의 형태 등에서 구역별로 유사한 내용의 일반지침적 성격으로 작성된 것과 무관하지 않을 것이다.

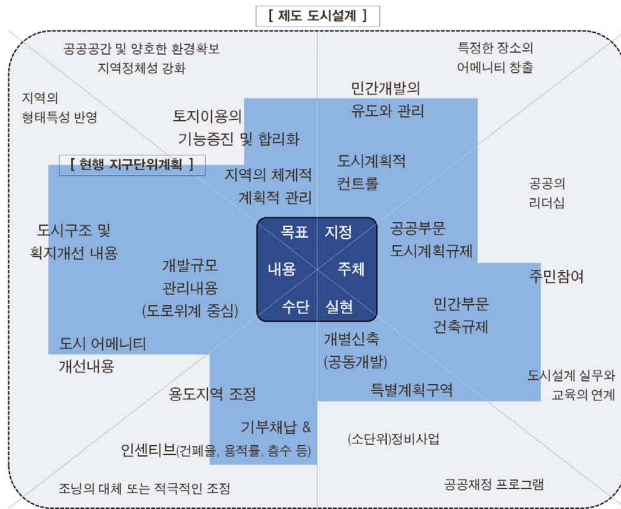
구분		실험성과	계획내용
계획 실험을 위한 수단 마련 및 실험화 과정	실험수단	토지이용은 용도지역에 따르지 않음 약수 : 조닝체계 외 적용 어려움 능동로 : 계획적 개발 + 용적률 인센티브	용도지역 조정 건폐율, 용도지구 조정 등 인센티브 특별계획구역
	실험방법	신축 많지 않음 (약 15% 내외, 비 지구단위계획 남부터미널과 같거나 못한 수준 신축건물은 주거복합, 모텔 비율 높음 (주거복합, 모텔을 막는 역할은 했음) 특별계획구역 : 고밀 주상복합 개발 능동로 (복합상가+주상복합+기부채납)사례	민간부문 신축  특별계획구역 (상세계획)
목표 달성을 위한 계획내용 작성 과정	계획내용	획지규모 평균 200~250㎡ (합필시 450~600㎡) 약수 : 개별 상업건축(4~7층) 신축 발생 용적률 중형업무 외 최대 400% 넘지 않음 (평균 250% 내외) 층수도 중형업무, 모텔 외 5층 이상 비율 낮음 공개공지, 도로 확보비율 2% 미만 (건축물 내부 공공공간 등 없음)	획지규모 1,000~3,000㎡ 약수 : 90~200㎡(권장) 또는 600㎡ 규제 상업지역 기준용적률 400%~500% 허용용적률 500%~800% 높이 10층 이상  건축선후퇴, 건축물의 형태 일반지침 활용
	참여주체	공공부문 시행 미미함 주민의견청취 과정 수행 약수(주민과 전문가), 능동로(공공의 리더십)	공공부문 시행지침, 민간부문 시행지침 주민의견 청취 : 기초조사 및 공감
구역지정 및 계획목표 수립 과정	구역지정	용도지역 상향, 지가만 상승 획일적 내용	서울시, 자치구의 중심지 개발잠재력 부응 용도지역 조정의 체계적 관리 토지이용 효율화
	계획목표	계획목표 달성 못함 약수 : 계획내용 있었으나, 실험수단 및 방법 부재 능동로 : 실험되었으나, 공개공지 등 효용성 부족	약수 : 환승역세권, 재개발 파급효과 완화 능동로 : 청담대교 개통, 민간 사업유도

〈그림 8〉 운용체계별 계획내용과 실험성과 비교 분석 내용의 종합

결과적으로 기존 지구단위계획은 개발특성과 형태를 컨트롤하는 데 실효성이 없었음을 검증하였다. 도시설계가 조닝을 구체화하여 도시를 계획적으로 가이드할 수 있기를 기대했으나 실제 도시를 형성하는 데 끼치는 영향을 미미하고 조닝만 변경되어 도시계획 체계와 도시공간구조를 왜곡하고 있으며, 대형 주거복합이나 모텔 등을 제외한 개발행위가 발생하지 않아 기반시설 확충도 안 되고 지역정체성을 확립하지도 못하는 문제가 있음을 알 수 있었다.

## V. 제도 도시설계 재정립을 위한 방향 및 전략

### 1. 운용체계별 개선방향



〈그림 9〉 현행 지구단위계획의 운용체계별 문제점

현행 지구단위계획의 운용체계별 문제점을 정리해보면 다음 표와 같다. 이들 문제점을 종합해보면, 공공성, 차별성, 실현성의 세 가지 차원으로 귀결된다고 할 수 있다.

우선, 공공성 부족은 구역지정과 계획목표 수립 과정과 주로 관련되는데, 적극적인 공공개입이 부족하여, 공익성 및 설계의 질을 확보하지 못하는 직접적인 원인이 된다. 둘째, 차별성 부족은 계획내용과 주제 간 커뮤니케

〈표 6〉 기존 지구단위계획의 기능과 역할 재정립을 위한 비전 및 목표

도시계획적 이슈의 구체화: 토지이용 효율화 및 용도, 밀도 중심 지침 도로상황을 고려한 밀도배분과 개발규모 대형화 목표			
기 존	자동차중심 도시구조 중심지 정체성 강화 보다 도로폭과 토지이용에 집중 중심성 약화 및 획일화	공공영역 및 경관 악화 보행친화적 도시장소보다 대규모의 획지계획 선호 개발의 정체와 예측불가능	고층고밀 주상복합 도시장소 형성못하는 밀도와 높이의 경쟁 중심지 도시설계 취지 왜곡
	장기적 비전과 공공적 계획목표 설정	실현성 증대와 공공공간 확보	도시장소 형성을 위한 설계적 측면 강화
도시설계로서의 기능과 역할 회복 : 공공공간 및 기반시설 확보를 위한 설계			

이선의 확일화의 문제이다. 지역특성을 고려한 비전과 전략이 없는 상황에서 결정도서 중심의 절차계획으로는 계획의 질을 확보할 수 있는 방법이 거의 없다고 할 수 있다. 세 번째로 실현성 부족은 실현수단 미비와 관련되는데, 용도지역 조정 및 그에 따른 신개발에만 의존하고 기성시가지의 정비수법 및 사업수법과의 연계가 부재한 것과 관련이 있다.

이상과 같은 문제점을 통해 기존 지구단위계획의 기능과 역할 재정립을 위한 비전 및 목표를 설정할 수 있었다. 장기적 비전과 공공적 계획목표의 설정, 실현성 증대와 공공공간 확보, 지역특성 강화와 도시장소 형성을 위한 설계적 측면 강화가 바로 그것인데, 이는 공공공간 및 기반시설 확보를 위한 도시설계로서의 본질적 기능에 충실하고자 하는 것과 같다.

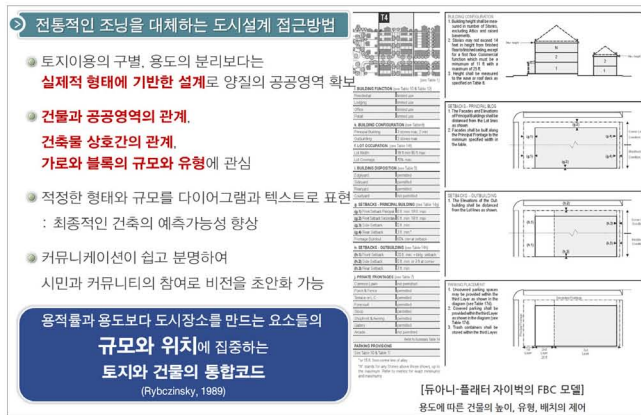
## 2. 기능과 역할 재정립을 위한 전략

이와 같은 분석내용과 문제점을 바탕으로 각각의 재정립 방향을 설정하면 다음과 같다. 구역지정 단계에서는 특수한 공공의 계획목표가 있는 지역에만 한정하여 지정 또는 재정비하고, 계획목표 설정단계에서는 공공공간의 형성과 설계 등 지역 차원의 장기적인 비전과 구체적인 전략을 수립하고, 계획내용 작성단계에서는 개발규모와 용도관리 중심의 기존 지침에 덧붙여 장소설계 요소를 중심으로 계획목표의 지역의 개발특성을 감안하여 실질적인 건축을 이끌어내는 지침이 필요하며, 참여주체에서 능동성과 약수의 시사점처럼 다양한 분야와 영역 간 전문가의 협력, 도시설계센터 설립과 같은 공공부문의 주도적인 리더십, 그리고 주민들과의 적극적인 소통과정이 필요하며, 실현수단과 관련해서는 현재 도시계획의 구체화라는 위상에서 수행되는 용도지역 조정과 용적률 인센티브라는 기법 외에 도시계획과 연계되지만 독

운용체계	문제점	문제원인	개선방안	재정립 방향
구역지정 및 계획목표 수립 과정	구역지정	넓은 면적의 구역을 동시 다발적 지정 뚜렷한 계획목표가 없는 구역에도 지정	서울시에 250여 개 (역세권만 190여개 72.2km <sup>2</sup> )	공공적 목표와 전략
	계획목표	장기적인 비전과 구체적인 전략 부재 용도지역 상층의 관리와 그에 따른 밀도있는 개발이라는 획일적인 목표	지역의 체계적, 계획적 관리 토지이용 효율화에 집중	
목표 달성을 위한 계획내용 작성 과정	계획내용	토지이용과 밀도 분배에 중점 지역 특성화 계획내용 부족 도시 에메니티 개선 내용 소홀 제한적인 주민참여 과정	기존 건축규제에 부가되는 지침 : 개발규모와 획지 중심 민간부문 규제 종합엔지니어링 업체 작성 주민의견청취 교육과 실무체계 불일치	지역 정체성 강화하는 내용
	참여주체	종합엔지니어링 전문업체 주도 (교육내용과 실무체계의 불일치)	실질적인 건축을 이끄는 법령 : 장소를 형성하는 설계중심 공공의 리더십 전문영역 강화 주변 커뮤니티와 협상, 협의 교육과 실무체계 일치	
계획 실현을 위한 수단 마련 및 실현 과정	실현수단	업조닝과 용적률 인센티브만 활용 용도지역 조정 통한 효용이 크지 않음	조닝의 구체화 (Additional Zoning)	실현성 증대
	실현방법	공동개발에 의존하여 실현성 약화 특별계획구역 주상복합 위주 개발 기반시설 확보와 유지관리에 한계	실질적 집행에 한계 : 공동개발, 특별계획구역	
			조닝의 적극적 조정 (Special Zoning) : 용적률 (하향/상향)조정, 인센티브 다양화 등 다양한 사업수단과 연계 : (소단위)정비사업, 재정프로그램 등	

〈그림 10〉 재정립 방향의 설정





〈그림 11〉 조닝을 대체하는 새로운 도시설계 접근방법

할 것이다.

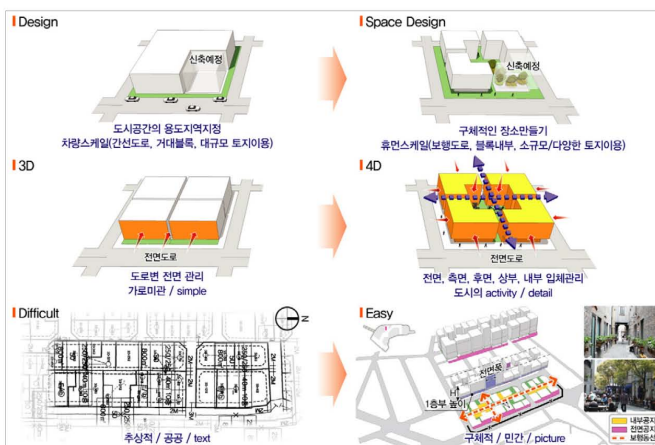
최종적으로, 이와 같은 운용체계별 개선방안을 토대로 공공적 목표와 지역특성강화, 실현성 증대라는 재정립 방향을 설정하여 새로운 지구단위계획의 기능과 역할을 ‘도시의 특정한 공간을 대상으로, 양질의 공공영역을 확보할 수 있는 장기적인 비전과 지역차원의 목표 수립하고, 관련 분야의 통합적 접근과 다양한 주체간의 커뮤니케이션을 통하여, 기존 개발특성을 감안하여 장소를 형성하는 설계에 기반한 지침을 작성하며, 조닝의 대체 또는 적극적인 조정과 다양한 사업방법과의 연계로 계획목표를 실현해나가는 과정’으로 재정립하였다.

이와 같은 방향에 부합하는 지구단위계획의 기능과 역할 재정립을 위한 구체적인 전략은 다음과 같다.

첫째, 도시계획과의 관계 재정립을 통해 조닝을 대체하는 도시설계로서의 위상을 확립하는 것이다. 이 연구에서, 도시 전반에 걸친 일반적 계획기준이 더 이상 개별 중심지를 형성하는데 영향을 미치지 못하고 있음을 살펴보았다. 도시의 각 역세권 중심지가 나름대로 독자적이고 독특한 개성을 지닌 곳으로 발전되기 위해서 그에 맞는 개발수법이나 관리기법이 요구되며, 이러한 도시환경을 만들어가기 위해서는 특별계획이 가능한 제도적 바탕이 마련될 필요가 있다. 그 중의 하나가 기존의 용도지역에 대한 새로운 방향설정이 될 것이다. 이제 도시계획의 영역으로 간주해온 용도지역이 지금과 같은 시대에 과연 도시환경의 질적 성장에 얼마나 기여를 하고 있으며, 미래의 도시발전에 도움이 될 것인지 신중히 생각해볼 때가 되었다. 미국의 경우, 인센티브에는 건폐율 완화, 주차규정 완화 및 용도지역 변경 없이 특별한 용도를 허용할 수 있는 방법 등이 포함되어 있다. 즉 조닝 운영과정에서 적용의 완화(variance)와 특별 허가(special permit)와 같은 제도를 도입하여 실질적으로 운영함으로써, 앞으로 한국의 조닝제도 운영에 있어서도 원칙과 예외 인정이 공존할 수 있는 좀 더 유연한 상황이 전개되어야 할 것이다.

립적으로 수행되는 제도 도시설계의 위상을 확립하여 조닝의 대체 또는 적극적 조정도 가능하도록 개선이 필요하고, 실현방법과 관련해서는 공동개발과 특별계획구역에만 의존하고 있는 현행 지구단위계획의 한계를 해결하기 위하여 소단위 정비사업 등 다양한 사업수단과 연계하고, TIF 등 재정프로그램의 도입도 검토가 필요

둘째, 건축을 규제하는 대신 장소의 형성을 규정하기 위해서 설계적 역할을 강화하는 것이다. 1980년대 이후 미국을 중심으로 전개된 지역주의와 참여주의에 바탕을 둔 도시설계 영역의 확산과 내용적 발전은 시사하는 바가 크다. 이러한 실천전략 중심, 과정 중심의 접근은 유럽 여러 나라의 도시정비, 일본의 마을 만들기, 미국의 뉴어바니즘과 FBCs 등을 통해



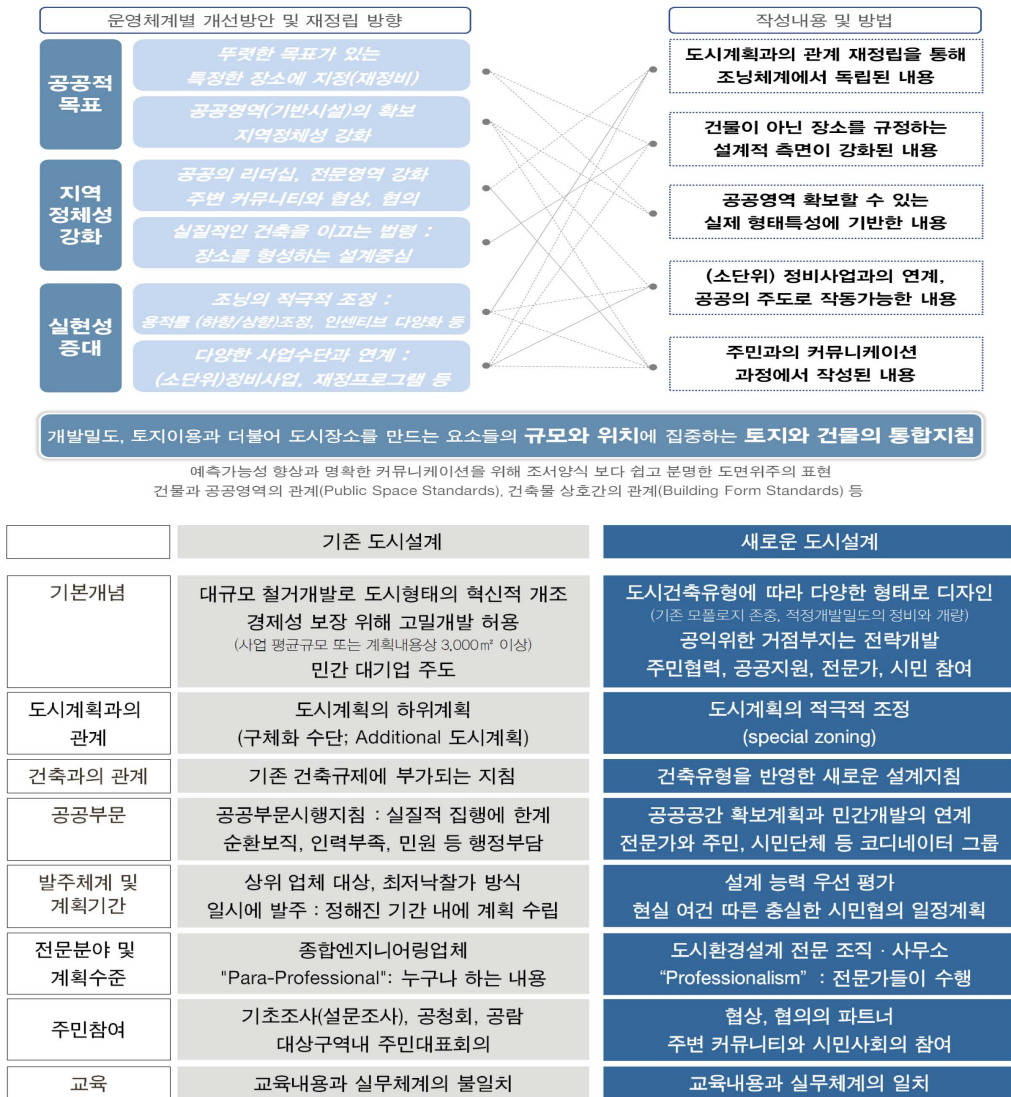
〈그림 12〉 장소를 형성하는 도시설계 지침(안)

확대 발전되고 있다. 공간의 환경개선을 사용자의 주도하에 이루어지게 하게 하면 할수록 그 공간의 지속 가능성은 높아진다. 이런 과정을 통해 도시에는 의미 있는 장소가 만들어진다. 더불어 도면 중심의 지침작성 표현양식에 있어서도 두껍고 글씨가 많은 도서보다는 도면과 다이어그램, 사진을 사용하는 것도 중요한 사항이 된다.

셋째, 형태특성에 기반하여 지역정체성을 강화하는 것이다. 사람들이 원하는 장소인 공공 영역의 창조와 설계는 개발의 형태적인 특성의 결과로 나타날 수 있고 이러한 형태적 특성은 기존의 개발특성에 기인하여 나타난다. 이 연구를 통해 현재 서울시 중심지의 가로와 블록, 획지, 그리고 건축물이 개발되는 양상에는 어떠한 상호관계가 형성되어 있음을 알 수 있었다. 예를 들어, 획지구모와 획지형태, 점도여건의 사이에는 통계적으로 의미있는 관계를 형성하고 있고(임희지 외, 2010), 가로와 블록의 경우에도 폭원과 위계, 블록의 열과 면적 등을 기준으로 몇 가지의 유형으로 분류가 가능한 것으로 생각되고 있다. 이러한, 기존에 형성된 가로와 블록, 획지, 건축물의 특성을 감안하지 않고 설계된 내용은 그 목표가 공공적이고 차별화된 설계적 특성을 가지고 있다 하더라도 전면철거방식을 제외하고는 공동개발 또는 소단위정비를 통한 경우를 제외하고는 쉽게 실현화되기 힘들 것이다.



〈그림 13〉 가로와 블록, 획지와 건축물의 특성에 따른 설계과정



〈그림 14〉 지구단위계획의 재정립 전략

넷째, 소단위 정비사업과의 연계로 작동가능성을 증대시키는 것이다. 가장 명확한 대안은 국토법 내 지구단위계획 관련 조문을 개정하여 도시정비사업과 연계하여 지정할 수 있도록 하는 것이다. 부차적으로 도정법의 기본계획과 구역지정 관련 기준도 개정되어야 할 것이다. 또한, 기존 획지 및 도로패턴을 존중한 계획과 개발방식을 도입하는 것도 대안이 될 것이다. 도로 및 필지 같은 기반요소와 건축물 등 충전요소 일부를 현실적 가치를 고려하여 최대한 살려주며 용도 및 기능적 요소를 포괄할 수 있는 정비방식을 말하는데, 충칭하여 소단위 정비기법이라 할 수 있을 것이다. 이를 위해서는 지구단위계획 과정에서 기존 도시조직을 보존



하고 사업의 실효성을 높이기 위한 적정 개발규모를 정해주는 것이 중요할 것이다.

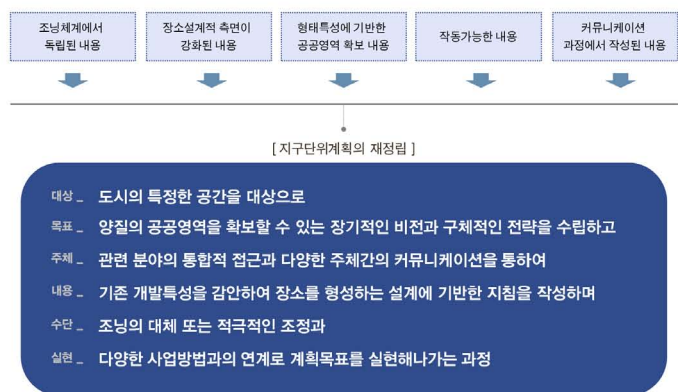
다섯째, 계획 실현과정에서의 공공의 리더십이 필요하다. 공공의 리더십은 장기적인 비전을 담는 공공계획에서 발현될 수 있다. 기 계획된 지구단위계획 내용이 개발시의 급격한 변화양상을 담아내기는 어렵고, 이 같은 계획하에서 이미 개발이 완료된 상태에서 후속 계획은 실행성을 만들기 어렵다. 관건은 공공과 민간 각각의 입장에서 무엇을 주고받느냐에 달려 있다. 민간은 개발 개발단위에서 대응하기 때문에 빠르고, 공공부문은 무엇을 받을지에 대한 계획이 우선 수립되지 못하고, 민간개발에 따라만 가고 있기 때문에 게임에서 질 수밖에 없는 것이므로, 공공의 목표를 명확히 하는 장기적인 비전을 담는 계획이 필요하다.

끝으로, 주민과의 적극적인 소통과 시민참여가 중요하다. 토지주, 시행자 또는 전문가의 커뮤니케이션을 통해 커뮤니티의 비전과 실행전략이 형성되어야 할 것이다. 이제는 소유자들이나 계획가, 공공부문은 모두 협력적인 설계 과정을 요구하고 있기 때문에, 현행 지구단위계획의 한계를 극복하고 진정한 제도 도시설계로서의 역할을 다하기 위해서는 행정적인 수단 뿐 아니라 주민참여나 다수 계획가의 협력설계수법 등 다양한 소프트웨어적인 수단을 결합시킬 필요성이 있다.

## VI. 결론

오늘날, 세계의 각 도시는 기후변화와 글로벌화라는 커다란 흐름 속에서 삶의 질 향상과 도시경쟁력 강화라는 목표를 달성하기 위하여 한 치의 양보 없는 경쟁을 하고 있다. 일반적으로 도시의 삶의 질과 경쟁력은 도시로 모여든 인재들의 창의성과 자본의 생산성, 문화의 다양성이 고유한 장소적 특성과 결합되어 형성되는 중심지를 축으로 발전하는 경향이 있다. 역사적으로 중심지는 도시발전의 중심이 되어왔고, 도시의 중추적인 토지이용이자 활력의 원천이기 때문이다. 최근 도시환경의 주요한 이슈가 되는 대중교통중심개발, 에너지절감, 보행 활성화 등의 측면에서 정체성을 갖는 역세권 중심지의 중요성이 커지고 있다.

중심지의 정체성에 기여하는 바는 곧 공공영역의 규모와 질에 관계된 부분이 크고, 이것은 곧 도시설계의 영역이 된다. 따라서, 한국은 지난 30년간 제도 도시설계를 통하여 대부분의 역세권 중심지를 육성·관리해왔다. 그렇다면, 오늘날 한국의 도시와 중심지는 계획적으로 잘 조직화되어 있거나 미학적으로 잘 다듬어져 있을까? 최소한 이 연구의 결과로만 비춰보면 충분하지 않은 것 같다. 앞으로, 한국 도시가 더욱 발전하기 위해서는 현재 제도 도시설계의 운용체계를 다시 한 번 되짚어 볼 필요가 있을 것이다. 만약 현재 진행되고 있는 제도 도시설계에 대한 올바른 평가가 없는 상태에서 지난 30년 동안 해오던 방식대로 운용하게 된다면 더 이상의 발전은 힘들 것이다. 따라서, 한국 제도 도시설계를 대표하는 지구단위계획이 지금과 같은 상황보다 발전적으로 사회가 절실히 필요한 설계 이슈들을 중심으로 하는 진정한 제



〈그림 15〉 제도 도시설계의 본질적 의미

도 도시설계로서의 위상을 가질 수 있기를 기대하는 것이고, 이 과정에서 도시설계 전문가들도 설계개념과 아이디어를 통하여 도시계획과 건축을 매개하면서도 독립적인 역할을 수행하며, 다양한 참여 주체간의 소통을 이끄는 새로운 역할을 하게 되기를 기대해 본다.

## 참고문헌

- 강홍빈 외 譯(2009), 『도시설계: 장소 만들기 여섯 차원』(Matthew Carmona, Public places - Urban spaces: the dimensions of urban design), 서울: 대가.
- 김경배 외 譯(2006), 『도시설계개론』(Llewelyn-Davies, Urban Design Compendium), 시정연.
- 배웅규, 정종대, 김지엽 역(2009), 『뉴욕시 조닝 핸드북』(New York, Zoning Handbook), 시정연.
- 양동양 譯(1986), 『도시형태론』(Kevin Lynch. Theory of Good City Form), 서울: 기문당.
- 윤정섭, 주종원 譯(1986), 『도시설계』(Paul D. Spreiregen & AIA, Urban Design), 서울: 동명사.
- 이석환 외 譯(2002), 『도시설계의 기본원리』(Richard Hedman, Fundamentals of urban design), 태림문화사.
- 이제선 외 譯(2010), 『도시설계핸드북: 설계방법과 기법』(Ray Gindroz et al., (The) Urban Design Handbook: techniques and working methods), 서울: 대가.
- 주종원, 박찬규 譯(1988), 『도시설계개론』(Jonathan, Barnett. An Introduction to Urban design), 동명사.
- 최병진(2008), 지구단위계획 제어요소의 실증적 분석: 서울특별시를 중심으로, 연세대 박사논문.
- 구자훈(2010), 제도변화를 통해 본 지구단위계획의 운영현황과 발전방향, 『도시문제』 Vol. 45 No. 496.
- 김기호(2007), 도시설계의 본질 회복을 위한 과제, 『국토』 Vol. 313. 대한국토도시계획학회.
- 김기호(2005), 도시설계의 New Paradigm: 공공영역을 위한 도시설계 - 제도도시설계의 위기와 도시설계에 대한 시대적 요청, 『환경논총』 Vol. 43. 서울대학교 환경대학원.
- 김기호(2002), 한국 지구단위계획의 현실과 도시설계의 새로운 사명, 『환경논총』 Vol. 40.
- 김기호(2000), 도시설계의 질적 향상과 도시설계 분야 발전을 위한 제언, 『환경논총』 Vol. 38.
- 김영환(2007), 지구단위계획 관련제도의 변천과 역할, 『국토』 Vol. 313.
- 문홍길(2001), 기성시까지 지구단위계획 제도의 실효성 제고방안, 『도시문제』 Vol. 36 No. 389.
- 변영진(1987), 도시설계의 제도적 개선방안에 대하여, 『도시문제』 Vol. 22 No. 5. 대한지방행정공제회.

- 양윤재(1993), 도시설계의 분야발전과 제도정착을 위한 연구 I, 『환경논총』 Vol. 31. 서울대학교 환경대학원.
- 유천용(2010), 향후 통합지침체제하에서의 지구단위계획지침 개편과 운영방안, 『도시문제』 Vol. 45 No. 496.
- 이삼수 · 이희정 · 유천용(2011), 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정에 따른 지구단위계획 개편방향, 『도시정보』 Vol. 347. 대한국토도시계획학회.
- 서울시정개발연구원(2010), 지구단위계획의 평가 및 재정립방안 연구. 임희지.
- 서울시정개발연구원(2007), 서울시 지구단위계획 종합운영계획. 임희지, 김상일.
- 한국도시설계학회(2010), 도시설계 학회 10년, 도약 20년, 분야 30년 심포지엄 자료집.
- Attoe, Wayne and Logan, Donn (1989), American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities, Univ. of California Press.
- Conzen, M. R. G. (2004). Thinking About Urban Form(Papers on Urban Morphology, 1932-1998), Michael P. Conzen (Ed.), Peter Lang Pub Inc.
- Marce Santa, Julio (2003), The Use of Urban Morphology as a Tool for Urban Design Interventions: The Beltline Case Study, University of Calgary, Canada.
- Jabareen, Yosef R. (2006), Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and Concepts, Journal of Planning Education and Research, vol. 26.